



## 82110 Germering

# Highstreet-Lage! Perfekt gelegene Fläche für Café/Imbiss/Gastronomie im Herzen Germerings



**1.399.000 €**

Kaufpreis

**295 m²**

Gesamtfläche

**295 m²**

Gesamtfläche



## Ihr Ansprechpartner

**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

[info@flemmer-immobilien.de](mailto:info@flemmer-immobilien.de)

## Flächen & Zimmer

Gesamtfläche	295 m²
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	6

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	vrsl. Q4 / 2026
--------------	-----------------

## Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug

## Preise & Kosten

Kaufpreis	1.399.000 €
provisionspflichtig	×

## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.07.2022
gültig bis	28.06.2033
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Nichtwohngebä
Endenergiebedarf	21
Primär-Energieträger	Erdwärme



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Befeuerung

Erdwärme	✓
----------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

Veredelter Rohbau:

- Estrich
- technische Ausrüstung bis Einheit
- weiterer Ausbau auf Anfrage



## Beschreibung

Ein Highlight in absoluter Highstreet-Lage: Unmittelbar in der Stadtmitte von Germering befindet sich diese einzigartige Fläche - ob für ein Café, Bar, Restaurant, Backshop, Imbiss o.ä. - perfekt gelegen im neu errichteten "Bildungsquartier Germering". Der Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten, Bildung und Gastronomie bildet im Zusammenspiel mit der besonders nachhaltigen Planung des Gebäudes eine gelungene Symbiose.

- 205m<sup>2</sup> Fläche im Erdgeschoss

- 90m<sup>2</sup> Außenbereich für Bestuhlung & Co.

Attraktive CoWorking-Flächen und Büro- und Schulungsnutzungen direkt im Quartier sorgen für eine attraktive Klientel, dazu die einmalige zentrale Lage: Nur eine Minute von der S-Bahn, eine Minute vom Germeringer Stadtplatz entfernt. Worauf warten Sie noch...?

## Lage

Die „goldene Zeit“ Germerings, 770 n. Chr. erstmals urkundlich erwähnt, begann Ende des 19. Jahrhunderts – mit dem Bau einer Bahnstation entlang der Linie München-Herrsching wuchsen die kleinen Dörfer Germering und Unterpfaffenhofen langsam zu einer modernen Stadt.

Bis heute ist es die ideale Kombination der Lage westlich vor den Toren der Landeshauptstadt München und den üppigen Grünflächen des Münchener Umlands, die Germering so beliebt macht. Für eine direkte Anbindung in die City, in weniger als 25 Minuten erreicht man die Innenstadt, und zum Flughafen sorgt die S8. Dank der Anschlussstellen der A 96 und der Ringautobahn A 99, ist Germering auch mit dem Auto perfekt angebunden. Die einmalige Lage im 5-Seen-Land sowie der kurze Weg ins Voralpenland, machen die Stadt Germering so attraktiv. Als naheliegendes Ausflugsziel ist der Germeringer See in wenigen Minuten bequem mit dem Fahrrad zu erreichen. Rund 43.000 Einwohner profitieren heute vom Charme der großen Kreisstadt, von kleineren Einkaufszentren, Wochenmärkten, einer modernen Stadthalle mit einer umfangreichen Bibliothek, einem Kino, Frei- und Hallenbad sowie weiteren Sport- und Freizeitanlagen, von der Nähe zur großen Kreisstadt Fürstenfeldbruck, Kunst- und Kultursälen und nicht zuletzt dem umfassenden Angebot an Kindergärten und Tagesstätten, Grund- und Realschulen, Gymnasien und Fachoberschule sowie Fachärzten – hier ist alles da!

Und das Beste, vieles ist vom Quartier aus fußläufig erreichbar.

Wenn also eine Stadt das Prädikat „Ideal gelegen für Wohnen, Leben und Arbeiten“ verdient – dann Germering!

## Sonstige Angaben

Öffnungszeiten unseres Info Büros, Hirschauerstraße 1 (neben "Pizza Express" - kostenfreie Parkmöglichkeiten nebenan bei "Norma") in 82110 Germering:

Mittwoch 16:00 - 18:00 Uhr

Samstag 11:00 - 13:00 Uhr

oder jederzeit gerne nach Terminvereinbarung.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

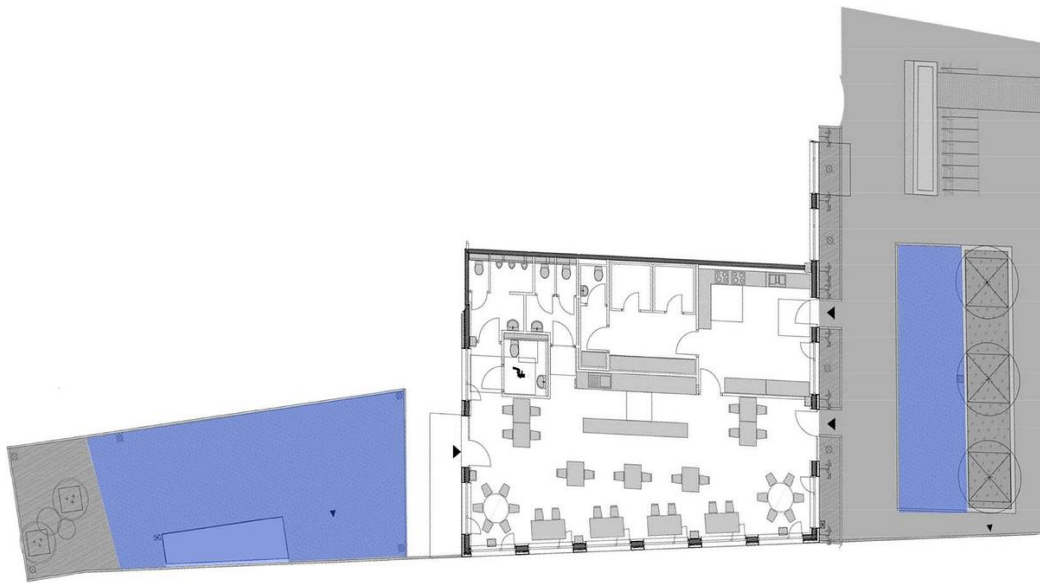
Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln. Zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.











Außenfläche